



Postadresse:
Frederiksgade 9
4690 Haslev
Telefon 56203000

Kontoradresse:
Frederiksgade 9
4690 Haslev

Direkte telefon 56203019
www.faxekommune.dk

Dato: 14. januar 2022

Sagsnummer:
01.03.03-P19-22445-21

Landzonetilladelse til indretning af Bed & Breakfast og én ferielejlighed

Ejendommen: 1D Bonderødvej 17, Bonderød By, Alslev
Beliggende: Bonderødvej 17, 4640 Bonderødvej 17

Faxe Kommune har den 14. januar 2022 modtaget din ansøgning om at indrette af Bed & Breakfast og én ferielejlighed.

Faxe Kommunes afgørelse

Faxe Kommune giver hermed landzonettilladelse til indretning af Bed & Breakfast og én ferielejlighed.

Afgørelsen er truffet i henhold til planlovens § 35, stk. 1 og tilladelsen skal udnyttes inden der er gået 3 år.

Tilladelsen kan først udnyttes efter at klagefristen er forløbet uden indsigelser. Afgørelsen er den 14. januar 2022 blevet offentliggjort på kommunens hjemmeside. Klagefristen på 4 uger udløber den 11. februar 2022. Afgørelsen vil desuden blive annonceret i Haslev Faxe Posten. I vil få skriftlig besked, hvis den er blevet påklaget.

Tilladelsen er betinget af følgende vilkår:

Spildevand

- Ferielejlighed og B&B må først tages i brug når der er etableret en renseløsning til rensning af den øgede mængdespildevand.

Parkering

- Parkering skal kunne håndteres på egen grund

Du bør bruge Digital Post eller sende/aflevere et fysisk brev, hvis du vil skrive til os. Sådan beskytter du bedst dine oplysninger.

Dine personoplysninger passer vi godt på! Du kan læse om, hvordan vi behandler dine oplysninger, og hvilke rettigheder du har på www.faxekommune.dk.

Der kan ikke forventes tilladelse til at anvende ferielejligheden til bolig.

Der gøres opmærksom på, at dette udelukkende er en tilladelse efter planloven, og at der fortsat skal opnås:

- Byggetilladelse fra byggemyndigheden. Henvendelse vedrørende byggesagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203030.
- Spildevandstilladelse fra spildevandsmyndigheden. Henvendelse vedrørende sagen kan rettes til Center for Plan & Miljø, tlf.: 56203062.

Sagen er overdraget til de nødvendige instanser

Redegørelse for sagen

Ansøger ønsker at indrette Bed & Breakfast og én ferielejlighed i eksisterende bygninger på ejendommen.

Det gælder nærmere bestemt:

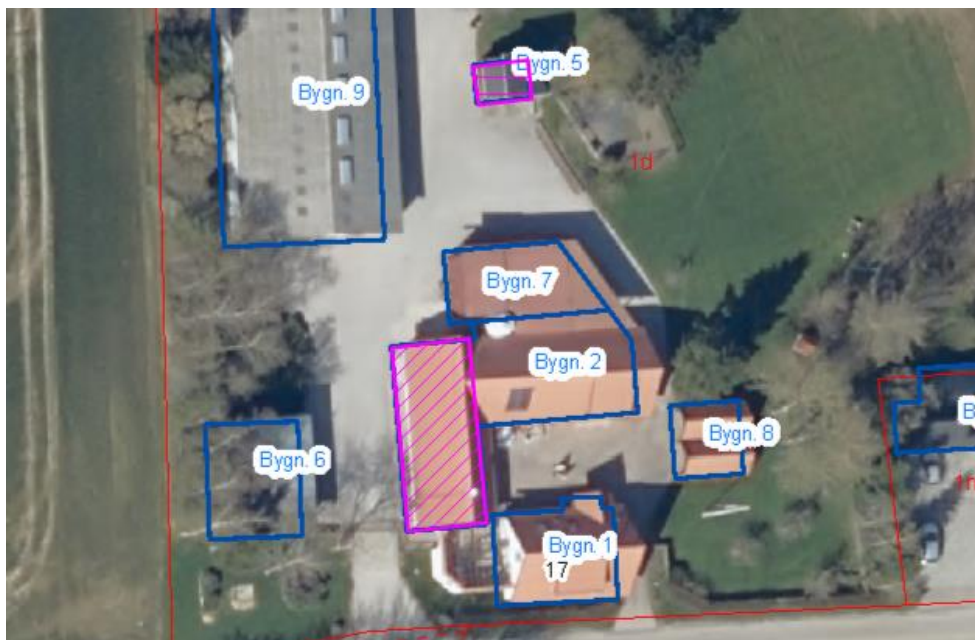
- Indretning af en ferielejlighed i to plan med eget bad og køkken i ejendommens bygning 5 (tidligere silo til savværk)
- Indretning af stueetagen af ejendommens bygning 2 som fællestue til B&B, hvor der vil være mulighed for servering af morgenmad. Der vil muligvis blive isat nye og større vinduespartier i bygningens nord- og sydvendte gavle.
- Indretning af 6-8 værelser til B&B på 1. salen i bygning 2. (Bygningen er jf. BBR registreret med 122 m² uudnyttet tagetage).

Ejendommen er en beboelsesejendom med et matrikulært areal på ca. 8.476 m² jf. BBR er der i øjeblikket følgende bygninger på ejendommen:

- Bygning 1: 144 m² bolig fra 1875
- Bygning 2: 198 m² værkstedsbygning fra 1875, med 60 m² bolig.
- Bygning 5: 20 m² udhus fra 1975 tidligere spånsilo fra 1975
- Bygning 6: 108 m² parkering/vognport fra 2002
- Bygning 7: 100 m² lager fra 2002

Ejendommen ligger i et område der i Faxe Kommuneplan 2021 er udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde, som er områder, hvor kommunen i særlig grad skal prioritere landbrugsmæssige interesser.

Ligeledes ligger ejendommen i området 6 - Karise moræne- og landbrugslandskab I Faxe Kommunes Landskabskarakteranalyse, nærmere bestemt delområde M1. Her gælder det for bebyggelsesstrukturer at: *Den spredte bebyggelse er nogle steder ændret væsentligt, andre steder holdes huse og byggestil intakt. Det er dog særligt bebyggelsens spredte beliggenhed, ensartede størrelse og højde, der er karaktergivende og medvirker til at landskabet opleves som et middelskalalandskab. Disse træk bør holdes for øje ved ændring og fornyelse af bygninger.*



Kort 1: Der etableres værelser og faciliteter til Bed & Breakfast i bygning 2 (skraveret højre) og der indrettes én ferielejlighed i bygning 5 (skraveret vandret).

Faxe Kommunes vurdering

Ansøger ønsker at indrette overnatningsfaciliteter i form af Bed & Breakfast og én ferielejlighed i eksisterende bygninger på ejendommen.

I landzonen kræver det blandt andet en landzonetilladelse fra kommunen at ændre anvendelsen af eksisterende bygninger. Der er dog nogle anvendelsesændringer, der er undtaget fra at kræve landzonetilladelse, men disse undtagelser omfatter ikke indretning af B&B, samt lignende hotelformål.

Man kan uden landzonetilladelse indrette én ferielejlighed på en ejendom, hvis denne indrettes uden væsentlig til, eller ombygning af den eksisterende bygnings ydre. Faxe Kommune har dog vurderet, at indretningen af en ferielejlighed i ejendommens bygning 5 kræver en landzonetilladelse, da bygningen er væsentligt ombygget siden dengang den fungerede som silo til savværk.

Spånsiloen har været ombygget til dens nye fremtræden i en længere årrække, og den fremstår i dag egnet til indretning af en ferielejlighed, mens bygning 2, der skal anvendes til Bed & Breakfast ikke til- eller ombygges væsentligt, og parkering i øvrigt kan holdes på egen grund.

Faxe Kommune har vurderet, at projektet ikke vil påvirke Natura 2000 områder væsentligt, og at det ikke kan påvirke yngle- eller rasteområder for arter på habitatdirektivets bilag IV samt plantearter på samme bilag.

Faxe Kommune vurderer på baggrund af ovenstående, at projektet ikke tilsidesætter de formål, som kommunen skal varetage.

Sagen har været sendt i naboorientering i henhold til planlovens § 35, stk. 4, og Faxe kommune har ikke modtaget kommentarer til projektet.

Forhold du skal være opmærksom på

Der er ikke taget stilling til, om projektet overholder eventuelle servitutter, der hviler på ejendommen.

Med venlig hilsen

Camilla Stenholt Dencker
Kommuneplanlægger

Kopi sendt til:

Ejer af ejendommen Bonderødvej 17, 4640 Faxe

Klagevejledning

Alle der har retlig interesse i sagen, kan klage over landzonetilladelsen til Planklagenævnet.

Du klager via Klageportalen, som du finder via kpo.naevneneshus.dk. Du logger på Klageportalen med NEM-ID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Faxe Kommune via Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900,- kr. for borgere og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Gebyret tilbagebetales, hvis du får helt eller delvis medhold i din klage.

I Klageportalen sendes din klage automatisk først til Faxe Kommune. Hvis kommunen fastholder afgørelsen, sendes klagen videre til behandling i nævnet via Klageportalen. Du får besked om videresendelsen.

Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om Klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af Klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Faxe Kommune. Kommunen videresender herefter din anmodning til nævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt du kan fritages. Se betingelserne for at blive fritaget på www.nmkn.dk.

Hvis der ønskes anlagt en sag ved domstolen, skal dette ske inden 6 måneder.